



VM/- 06.05.2022

REFERAT

GENERALFORSAMLING 4. MAJ 2022.

Foreningen Købmandsbo afholdt sin årlige generalforsamling 04.05.2022 kl. 18,00 til 19,30 i Pavillonnen med 38 deltagere - 32 beboere og 3+3 eksterne. Generalforsamlingen omfattede også KHK's Legat med ejendommen "Købmandsbo", samt Herfurths Legat, Schneiders Mindelegat og Valdemar Hansens Legat.

Formanden, Vagn Mørup (VM) bød velkommen og meddelte, at bestyrelsen i om. vedtægtens § 17 havde udpeget statsaut. revisor Ruth Sloth Frederiksen til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig med indkaldelse pr. mail 07.04.2022 til beboerne og på Foreningens hjemmeside med dagsorden i ht. vedtægtens § 15.

Alle medlemmer af Foreningen Købmandsbo har stemmeret, og det gjaldt 31 af de tilstedeværende: 26 beboere og 5 eksterne. Der var ikke afgivet fuldmagter.

1. BERETNING OM FORENINGENS VIRKSOMHED I DET FORLØBNE ÅR.

VM aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der omfattede Foreningen Købmandsbo med de af Foreningen administrerede legater.

A. ØKONOMI OG LEGATER:

Reviderede og underskrevne årsrapporter for 2021 for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat, begge uden forbehold, blev fremlagt 13.04.2022 sammen med de interne driftsregnskaber for 2021 og driftsbudgetter for 2022. Det interne materiale er også udsendt til beboerne i mail.

De interne driftsregnskaber er udarbejdet på basis af vort bogholderimateriale og danner grundlag for revision og udarbejdelse af årsrapporter - og er afslutningsvis afstemt med disse.

*Foreningen Købmandsbo fik et overskud på 10 t.DKK - mod et budgetteret resultat på 20 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.788 t.DKK (9.778 t.DKK). Obligationsbeholdningen udgjorde 9.790 t.DKK (8.465 t.DKK).

✕ Købmandsbo

✕ KHK's Legat

Frederikssundsvej 106C . 2400 København NV . ☎ 3828 3537

E-mail: mail@koebmandsbo.dk . Hjemmeside: koebmandsbo.dk . Kontortid: Onsdag kl. 10-12

VM
RSF



SIDE 2.

Driftsregnskab og status blev nærmere gennemgået under punkt 2.

For 2022 er der budgetteret med et overskud på 5 t.DKK, og oplægget til driftsbudget blev gennemgået under punkt 3.

* KHK's Legat fik et overskud på 66 t.DKK - mod et budgetteret underskud på 64 t.DKK - der er overført til egenkapitalen, der herefter udgør 9.441 t.DKK (9.375 t.DKK) . Ejendommen indgår med 12.104 t.DKK (12.275 t.DKK) og obligationsbeholdningen udgjorde 2.983 t.DKK (2.629 t.DKK).

Driftsregnskab og status blev nærmere gennemgået under punkt 2.

For 2023 er der budgetteret med et underskud på 17 t.DKK, og oplægget til driftsbudget blev gennemgået under punkt 3.

* Herfurths Legat blev efter tilladelse fra Civilstyrelsen afviklet i 2021, og den resterende - og yderst beskedne - kapital udbetalt - og for sidste gang til de 4 legatarer.

Herfurths Legat blev oprettet i 1930 til fordel for Foreningen Købmandsbo og med udlodning til 3 medlemmer som livsvarig ydelse.

Legatet har i adskillige år fået en årlig donation fra Herfurths Fond, der også blev afviklet i 2021. Her fik Foreningen Købmandsbo i fm. afviklingen en donation på 90 t.DKK, som bestyrelsen har besluttet vil blive brugt med 10 t.DKK årligt til ikke planlagte beboeraktiviteter - første gang i 2021.

* Schneiders Mindelegat har bestyrelsen besluttet skal indgå 100% i Foreningen Købmandsbo's økonomi, hvilket ikke medfører nogen ændring af hverken drift eller status - men som et led i en forenklet administration undgår vi at holde separat regnskab med legatet, som reelt er nedlagt.

Legatet blev oprettet i 1995 som en del af Hermann Schneiders testamente med halvdelen af boets kapital, og med den anden halvdel til Kræftens Bekæmpelse. Hermann Schneider var i mange år "intern revisor".

* Valdemar Hansens og Hustrus Legat blev oprettet i 1978 som et rentenyderlegat til fordel for enke, børn og børnebørn og med Foreningen Købmandsbo som kapitalejer.

Kapitalen udgjorde 6.680 t.DKK ultimo 2021 (6.589 t.DKK) men det har lange udsigter, inden kapitalen er til rådighed for Foreningen.

Legatet administreres af Danske Bank.

B. ADMINISTRATION:

Sidste år kunne vi underholde med, at forhandlinger med et eksternt administrationsfirma ikke var

M RST



SIDE 3.

blevet til noget, og at vi derfor måtte starte forfra.

Vi havde fået 7 henvendelser som svar på vores annoncering i "Ejendom" (EjendomDanmark's medlemsblad) efter ny administrator, og at bestyrelsen så småt var ved at varme op til møder med 5 af ansøgerne.

Disse undersøgelser og forhandlinger strakte sig over nogle måneder, indtil der var 2 tilbage, og til slut blev Cubus Administration ApS med Steen Skals i spidsen valgt som vores nye administrator med virkning fra 1. januar 2022.

Der lå et ganske stort arbejde i at få transformeret arkiver og data fra det hidtidige system over i et nyt - og digitalt - system, og årsregnskaberne for 2021 blev afsluttet i det gamle system med Jane Bannow i spidsen for bogholderiet og efterfølgende revideret af Grant Thornton.

Til gengæld er og bliver alle posteringer i det nye regnskabsår 2022 behandlet digitalt i ProBo, der er et digitalt ejendomskommunikationssystem.

Her vil både Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat have deres samlede administration, regnskab og økonomi liggende med mulighed for bestyrelsen at trække alle ønskede informationer ud - i form af et egentlig bestyrelsesforum.

En aftale men gældende for hver af de to juridiske enheder.

Tilsvarende er der et forum for beboerne, og bestyrelsen er ved at lægge sidste hånd på en præsentation af både samlet og individuel brug i og af dette beboerforum, og det vil ske snarest på et beboermøde.

Jane Bannow medvirkede i årets første 3 måneder med at få overgangen til at glide, og vi takkede endeligt af efter godt 27 års solidt virke med en reception 31. marts 2022.

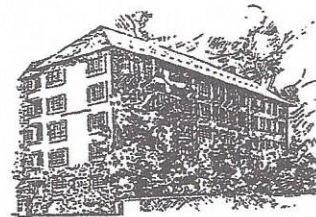
Der har - forventeligt - været en del knaster i de første måneder i samarbejdet med Cubus Administration og med brugen af ProBo - huslejebetalinger, bankfuldmagt, fakturahåndtering, oprettelser - men efter at Ken Jespersen har afløst Steen Skals og med udvidelse af medarbejderstaben, er der kommet styr på sagerne.

C. KØKKENFALDSTAMMER:

I efteråret blev der forhandlet med 2 firmaer om relining - coating - af alle 10 køkkenfaldstammer fra loft til kælder, og Greenpipe A/S gav det mest fordelagtige tilbud.

Arbejdet blev udført i ugerne 11-12-13 i marts i år, og med stor tilfredshed med det udførte arbejde og med håndværkerne.

Inklusive nogle ekstraarbejder og med nogle fradrag blev den samlede regning på 310 t.DKK, som blev delvist betalt via obligationssalg - desværre med kurstab til følge - og afskrives over 10 år og dermed



»KØBMANDSBO«

en driftspåvirkning med 31 t.DKK hvert af de kommende 10 år.

SIDE 4.

D. YOUSEE:

Bestyrelsen har forlængst opsagt foreningsaftalen med YouSee pr. 30.06.2022, og i stedet for er der indgået en forsyningsaftale, der giver YouSee adgang til at levere TV-signaler til de beboere, der ønsker at fortsætte på individuel basis med en eller form for TV-pakke eller andre ydelser via ejendommens eget anlæg (bredbånd).

YouSee har i den sammenhæng meddelt, at de kontakter hver enkelt beboer skriftligt i løbet af maj måned med forespørgsel, om der fortsat ønskes en aftale med YouSee fra 01.07.2022. Det bliver en tand dyrere, da foreningsrabatten bortfalder.

Denne ændring berører ikke Legates økonomi, da det sparede kontingent til YouSee modsvares af en tilsvarende nedsættelse af huslejen (med den del der vedrører den i huslejen indregnede betaling for aftalte TV-pakke)
Dette ligger klar hos Cubus, således at huslejerne bliver reguleret automatisk pr. 1. juli 2022.

Det understreges, at hver enkelt står helt frit i valg af TV-udbyder fra 1. jul.

E. LOFTPROJEKT:

Tålmodighed er en dyd, og den skal man have rigeligt af, når det drejer sig om byggesagsbehandling i Københavns kommune.

5 måneder efter at projektet var helt færdigt sidste år - afsluttet med reception/åbent hus 29.09.2021 - har kommunen først for nylig sagt OK til at modtage en ansøgning om at få en ibrugtagningstilladelse - og så må vi se, hvor hurtigt denne sagsbehandling går.

Det er vores bygherrerådgiver (bygningsing. Ole E. Poulsen, OPC ApS) der afslutter sit arbejde med at få ibrugtagningstilladelsen i hus.

F. 106 B. 1.TH.:

Efter flere års trakasserier og chikane kulminerende med en udsættelsesforretning med kongens foged fortrak Michael Kjellberg dagen før, dette ville ske, og flyttede 15.11.2021 til Kolding.

Det var en noget besværlig og bekostelig affære at få lejligheden rengjort og rensat for røg og efterfølgende istandsat og gjort klar til ny lejer.

Nettotabet blev begrænset til 4 t.DKK. samt 10-12 t.DKK til advokat gennem årene.

I december 2021 blev der indgået lejeaftale med Judy Kregers med overtagelse pr. 01.02.2022, og Judy Kregers kunne flytte ind i en røgfri og top vedligeholdt og istandsat lejlighed.

My RBF



SIDE 5.

Ejendommen har afholdt omkostningerne til reparationer, vedligeholdelse og forbedringer, herunder fuldstændig antirøgbehandling, fjernet lamelparket, slebet og lakeret oprindelige gulve, etableret en del nye elstik i alle rum og revet det gamle køkken ned - totalt misligholdt - og fordi Judy Kregers ville have nyt køkken og hvidevarer og selv afholde omkostningerne hertil.

I den forbindelse kan nævnes, at bestyrelsen har besluttet IKKE at ville finansiere forbedringer i lejlighederne via huslejeforhøjelser, såsom køkkener og badeværelser.

G. AFRUNDING:

VM rundede beretningen af med på bestyrelsens vegne at udtrykke en tak til de beboere, der gennem året har ydet en ekstra indsats for at få det hele til fungere på den gode Købmandsbomaner og nok en tak til Jane for det ekstra nap, hun tog frem til 31. marts.

Og en tak til bestyrelsen for et godt og medlevende samarbejde i en periode, hvor vi har haft mere om ørerne end tidligere.

TAK TIL JER ALLE.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen, som dirigenten herefter konstaterede var taget enstemmigt til efterretning - med akklamation.

2. FORELÆGGELSE AF ÅRSRAPPORTER TIL GODKENDELSE.

De interne driftsregnskaber for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat var sendt via mail til beboerne og eksterne deltagere i generalforsamlingen, og var samtidigt fremlagt sammen med de reviderede og af revisionen underskrevne årsrapporter.

Driftsregnskaberne blev gennemgået af VM sammen med omtale af visse statusposter.

A. Foreningen Købmandsbo:

Renteniveauet fortsatte den nedadgående tendens gennem året, hvor den lavere renteindtægt dog blev udlignet takket være kursavancer fra udtrukne obligationer, og resultatet blev som nævnt et overskud på 10 t.DKK.

Der er indtægtsført de første 10 t.DKK af donationen fra Herfurths Fond.

Der er justeret på omkostningsfordelingen mellem Foreningen og Legatet, således at alle omkostninger vedr. beboerne og bestyrelsen afholdes af Foreningen, medens Legatet belastes for administrative omkostninger bortset fra et årligt beløb på 20 t.DKK, som er Foreningens andel af de samlede omkostninger til administration.



Derudover henviste VM til kommentarerne til det fremsendte driftsregnskab, som ret så detaljeret gennemgår de enkelte indtægter og udgifter.

B. KHK's Legat:

Takket være lavere omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og til administration blev det budgetterede underskud på 64 t.DKK forvandlet til et overskud på 66 t.DKK.

Ejendommen "Købmandsbo" er fortsat anført med den beskedne værdiansættelse på 12.105 t.DKK som bogført værdi, hvilket skyldes kapitalisering af den meget lave husleje (ved en højere husleje stiger den officielle ejendomsværdi).

Huslejestigningen pr. 1. januar har i store træk modsvaret stigningen i omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

Ejendommen udgør Legatets bundne kapital, medens obligationsbeholdningen udgør langt hovedparten af den frie kapital, og dette blev det ønskede resultatet efter længere tids dialog med Civilstyrelsen.

Ejendommen kan ikke sælges eller overdrages uden Civilstyrelsens godkendelse, og provenuet skal antageligt indgå som bunden kapital i en eller anden udstrækning.

Legatet er skattepligtigt, men der er ikke noget skattetilsvær for året pga. skattemæssige afskrivninger på 50 % af omkostningerne til vinduesudskiftningerne mod haven og gården (vedligeholdelsesandelen). De andre 50% er forbedringsandelen, som der ikke kan afskrives skattemæssigt på.

For yderligere detaljer henviste VM også her til kommentarerne til det fremsendte driftsregnskab, som er opdelt i Legat, ejendom og vedligeholdelse.

C. INDSTILLING:

VM indstillede på bestyrelsens vegne de reviderede og underskrevne årsrapporter til generalforsamlingens godkendelse.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsrapporterne - eller de interne driftsregnskaber - således at dirigenten kunne fastslå, at de reviderede årsrapporter for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat for 2021 var enstemmigt godkendt - og med akklamation.

3. FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR 2022.

VM henviste til de fremsendte - og fremlagte - oplæg til driftsbudgetter for Foreningen Købmandsbo og KHK's Legat.
Stort set alle indtægter og udgifter fremgår af tal og noter i de enkelte bilag.



SIDE 7.

A. Foreningen Købmandsbo:

Hovedparten af det administrative arbejde vedrører Legatet og ejendommen, og derfor budgetteres alle omkostningerne hertil under Legatet med en andel - 20 t.DKK - til Foreningen. Derudover omfatter omkostningerne i relation til beboerne og til bestyrelsen samt til revision.

Der er budgetteret ud fra stort set samme aktivitetsniveau som i tidligere år - med de 10 t.DKK fra Herfurths Fond som reserve.

For hele året er budgetteret med en beskedent overskud på 5 t.DKK, og VM henviste til det fremsendte budget for yderligere detaljer.

B. KHK's Legat:

Omkostningerne vedrører helt overvejende drift og vedligeholdelse af ejendommen "Købmandsbo" - bygninger, lejligheder, installationer, fællesfaciliteter og -lokaler samt udvendige arealer.

Der er større administrationsomkostninger end normalt pga. skiftet fra egen administrator til ekstern administrator - Cubus Administration APs fra 1. januar - og med dobbelt "besætning" i de 3 første måneder af året.

Sammen med ekstra omkostninger til afskrivninger - investeringen på 310 t.DKK i fm. relining af køkken faldstammerne afskrives over garantiperioden på 10 år - medfører det et budgetteret underskud på 17 t.DKK.

Ejendommen som separat enhed budgetteres med et resultat på 222 t.DKK, og det lavere overskud end i 2021 skyldes øgede afskrivninger (relining) og jævnt stigende vedligeholdelsesomkostninger.

Også her henviste VM til det tilsendte budgetoplæg for 2022 for yderligere detaljer.

C. INDSTILLING:

VM indstillede på bestyrelsens vegne, at generalforsamlingen tog driftsbudgetterne for 2022 til efterretning.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, hvorefter dirigenten fastslog, at driftsbudgetterne var taget enstemmigt til efterretning - med akklamation.

4. INDKOMNE FORSLAG.

A. VEDTÆGT FOR FORENINGEN KØBMANDSBO:

Bestyrelsen har stillet forslag om visse ændringer af Foreningens vedtægt, og i indkaldelsen er der

M
RST



redegjort for de foretagne justeringer foranlediget af administratorskifte og enkelte forenklinger.

Efterfølgende blev den af bestyrelsen godkendte og underskrevne vedtægt sendt via mail til beboerne.

VM indstillede på bestyrelsens vegne Vedtægten for Foreningen Købmandsbo til generalforsamlingens godkendelse.

Dirigenten efterlyste spørgsmål og kommentarer til de foreslåede ændringer, og da der ikke var nogen, blev der foretaget afstemning om den af bestyrelsen godkendte og underskrevne vedtægt for Foreningen Købmandsbo med understregning af, at vedtægtsændringer skal vedtages med 2/3 flertal af de tilstedeværende stemmer.

Alle stemte for og ingen imod, hvorfor dirigenten fastslog, af vedtægten var godkendt.

B. VEDTÆGT FOR KHK'S LEGAT:

Vedr. Vedtægten for Københavns Handelsstands Klubs Legat har bestyrelsen besluttet at ændre Legatets navn til KHK's Legat, der i årevis har været den daglige omtale og brug af Legatet - samt slette en passus i § 2 c. der ikke var i overensstemmelse med Lejeloven.

Vedtægtsændringer skal alene vedtages af bestyrelsen, og er derfor medtaget for at give en orientering om navneskiftet.

Vedtægtsændringen skal efterfølgende godkendes af Civilstyrelsen.

5. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN.

Lone Hauge - indvalgt i 2014 - og Vagn Mørup - indvalgt i 1981 - afgår efter tur, og begge har meddelt, at de ikke genopstiller.

I stedet indstiller bestyrelsen følgende til nyvalg:

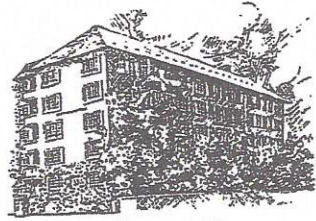
* Jan Eilvig, 74, beboer siden 2017, statsaut. revisor.

* Mia Eriksen, eksternt medlem, 45, civiløkonom (HD/R) revisoruddannet, controller i KFI, Erhvervsdrivende Fond.

Begge blev valg med akklamation.

VM gratulerede de to nye medlemmer med valget og nævnte, at både de og vi vidste, hvad de gik ind

M RGF



»KØBMANDSBO«

SIDE 9.

til, da de begge havde deltaget i bestyrelsesmøderne i et halvt års tid. Derudover glædede VM sig over, at bestyrelsen fortsat har de nødvendige kompetencer inden for administration, økonomi og regnskab - og digitalisering.

Velkommen til et godt samarbejde.

6. VALG AF REVISOR.

Bestyrelsen foreslag om genvalg af Grant Thornton (Statsautoriseret Revisionspartnerselskab) ved statsautoriseret revisor Sebastian With Raunstrup blev fulgt med akklamation.

7. EVENTUELT.

* BESTYRELSEN:

* Kirsten Sørensen sagde på bestyrelsens og beboernes vegne tak til VM for sin mangeårige indsats for beboerne og ejendommen - godt 41 år herunder 27 som formand - og nævnte en række eksempler på aktiviteter og gøremål, som VM har initieret og stået bag igennem årene, og at det var lykkedes gennem alle årene at holde en høj og god stand og standard for hele ejendommen, og at "Købmandsbo" var og er et godt sted at bo og være.

Bestyrelsen (uden VM) har besluttet at udnævne VM til æresmedlem, hvilket blev hilst med akklamation af deltagerne i generalforsamlingen.

Anders Færch-Jensen rundede af med at læse en lille historie om Dragsholm Slot og gulerødder (Lammefjordens perle) og med et gavekort til en gourmetoplevelse på slottet.

Vagn Mørup kvitterede med at takke for både gave og udnævnelsen til æresmedlem - hvor bestyrelsen godt nok havde taget fusen på ham! 41 år er faktisk VM's halve liv, og det har været en fornøjelse og glæde langt det meste af tiden at have haft ansvar for, at al ting forløb godt og effektivt i Foreningen og Legatet m.v. VM tillod sig at tage titeenl som æresmedlem som udtryk for, at omgivelserne har været tilfredse med både indsats og resultater - og det er faktisk løn nok i sig selv.

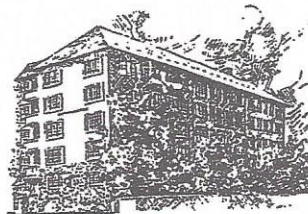
Denne del af generalforsamlingen blev rundet af med et traditionelt Købmandsbo-hurra.

Derefter takkede VM Lone Hauge for sine 8 år i bestyrelsen, hvor LH ind i mellem kunne trække på sin erfaring fra sit formandsskab i en andelsboligforening i Nansensgade, og dermed 8+++ år som bestyrelsesmedlem.

LH fik et gavekort til Grand + et par plasker portvin.

Derefter var det tid at markere et 25-års jubilæum: Kirsten Sørensen blev valgt ind i 1997, og har såle-

M RSE



KØBMANDSBOET

des været med til at præge udviklingen, og der er godt sket meget igennem denne periode. **SIDE 10.**
Kirsten Sørensen - og vi andre - har haft glæde af at kunne trække på KS's erfaringer som formand for en ejerforening med 73 boliger i Skodsborg og fra bestyrelsesarbejdet i FDC Danske Civiløkonomer. KS har tidligere meddelt, at hun trækker sig fra bestyrelsen i fm. næste års generalforsamling. KS fik ligeledes et gavekort til Grand + nogle flasker Rhonevin.

TAK til begge og TIL LYKKE til KS.

*** SOMMERUDFLUGT:**

VM meddelte, at sommerudflugten i år bliver gennemført 13. juni med afgang her fra i bus kl. 09,00, og at det er en heldagstur med hjemkomst ca. 17,00 - 17,30.
SÅ SÆT ALLEREDE NU X I KALENDEREN.

Turen går til Møn, og der kommer tilmeldingsliste i løbet af kommende uge - og i modsætning til tidligere vil der samtidigt blive rundsendt program for turen (via mail).

Der var ikke flere indlæg, og dirigenten erklærede dermed generalforsamlingen for afsluttet.

VM takkede de tilstedeværende for deres deltagelse i generalforsamlingen og ønskede alle en god sommer - og meddelte at referatet bliver udsendt i næste uge og også kommer på hjemmesiden. Ruth Sloth Frederiksen fik tak for atter i år at have ledet generalforsamlingen venligt og myndigt. Og udover tak også 6.fl. Mouton Rothschild.

Og så var det tid til de traditionelle frikadeller og kartoffelsalat.

Vallensbæk Strand, 6. maj 2022

Ruth Sloth Frederiksen, dirigent

København, 06.05.2022

Vagn Mørup, formand, referent

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således:

Anders Færch-Jensen, formand, Kirsten Sørensen, næstformand, Bente Bruhn Iversen, medlem,
Mia Eriksen, medlem, Jan Eilvig, medlem